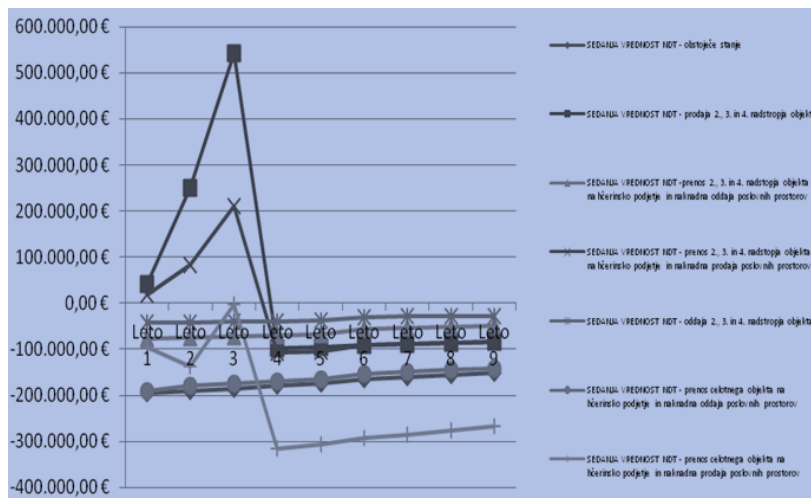




## VZPOSTAVITEV INFORMACIJSKO-UPRAVLJAVSKE PODPORE ZA OPTIMALNO GOSPODARJENJE

»Po kreativni poti do praktičnega znanja« - Poročilo dokončanega projektne delo



NLB Propria

Projekt "Po kreativni poti do znanja"  
September 2014

»Projekt delno financira Evropska unija, in sicer iz Evropskega socialnega sklada. Projekt se izvaja v okviru Operativnega programa razvoja človeških virov za obdobje 2007-2013, 1. razvojne prioritete »Spodbujanje podjetništva in prilagodljivosti« ter prednostne usmeritve 1.3. »Štipendijske sheme«, v okviru potrjene operacije »Po kreativni poti do praktičnega znanja«.

<b>PODATKI O PROJEKTU Naziv projekta</b>		<b>Vzpostavitev informacijsko-upravljalvske podpore za optimalno gospodarjenje</b>	
<i>KLASIUS-P (določitev vsebinske zasnove projekta)</i>		(5) Tehnika, proizvodne tehnologije in gradbeništvo	
<b>Trajane projekta</b>		od 1.3.2014 do 30.9.2014	
<b>Osnovni podatki o podjetju</b>	NLB Propria, Ljubljana	Matična številka	5406528
Davčna številka		SI25651331	
<i>Ime in priimek zakonitega zastopnika</i>		Vesna Cvek, univ.dipl.ekon.	
<i>Naslov sedeža podjetja</i>		Železna cesta 18, 1000 Ljubljana	
<b>Delovni mentor</b>	<i>Ime in priimek</i>	<i>Funkcija v podjetju</i>	
Mira Stantič, univ.dipl.inž.arh.		samostojni investicijski inženir	
Marko Korez, grad. teh.		upravljavac nepremičnin	
Miloš Čemažar, univ.dipl.inž. lesar.		nepremičninski posrednik	
mag. Katja Učakar, univ.dipl. ekon.		strokovna svetovalka za finance	
<b>Pedagoški mentor</b>	<i>Ime in priimek</i>	<i>Visokošolski zavod</i>	<i>Ime študijskega programa</i>
	doc.dr.David Bogataj	Evropska pravna fakulteta v Novi Gorici	Pravo in management nepremičnin
	izr.prof.dr.Alenka Temeljotov Salaj	Evropska pravna fakulteta v Novi Gorici	Pravo in management nepremičnin
	doc.dr.Rok Čeferin	Evropska pravna fakulteta v Novi Gorici	Pravo
	doc.dr.Roman Kunič	Fakulteta za gradbeništvo in geodezijo, Univerza v Ljubljani	Stavbarstvo
	izr.prof.dr.Ajda Fošner	Fakulteta za management, Univerza na Primorskem	Management
<b>Študenti</b>	<i>Ime in priimek</i>	<i>Visokošolski zavod</i>	<i>Ime študijskega programa</i>
	Kaja Pungerčar	Evropska pravna fakulteta	PMN 2
	Špela Zagorc	Evropska pravna fakulteta	PMN 2
	Tilen Vesenjaj	Evropska pravna fakulteta	Pravo 1
	Matjaž Mamilovič	Evropska pravna fakulteta	PMIN
	Alen Čosić	Evropska pravna fakulteta	PMIN
<b>Koordinator projekta</b>	izr.prof.dr.Alenka Temeljotov Salaj	Evropska pravna fakulteta	

»Projekt delno financira Evropska unija, in sicer iz Evropskega socialnega sklada. Projekt se izvaja v okviru Operativnega programa razvoja človeških virov za obdobje 2007-2013, 1. razvojne prioritete »Spodbujanje podjetništva in prilagodljivosti« ter prednostne usmeritve 1.3. »Štipendijske sheme«, v okviru potrjene operacije »Po kreativni poti do praktičnega znanja«.

## 1.0 OPIS PROJEKTA

### 1.1. Namen projekta

NLB Propria d.o.o. je gospodarska družba za upravljanje z nepremičninami. Njeno poslanstvo je gospodarno upravljati z nepremičninami NLB Skupine, s kakovostnim vzdrževanjem ohranjati in plemeniti njihovo vrednost in z učinkovitim izvajanjem podpornih storitev omogočiti, da NLB Skupina lahko učinkoviteje razvija svojo primarno dejavnost na področju bančnega in finančnega poslovanja. NLB Propria upravlja z nepremičninami, skrbi za vzdrževanje nepremičnin in opreme, posreduje pri prodaji nepremičnin ter vodi, koordinira in svetuje na področju investicijske izgradnje in investicijskega vzdrževanja.

V okviru projekta »Po kreativni poti do praktičnega znanja« želi NLB Propria preveriti realno vrednost nepremičninskega portfelja, ki ga v dogovoru z NLB trži za prodajo ali oddajo, in to z urbanističnega, tehničnega, pravnega, ekonomskega ter tržnega vidika. V okviru projekta želi s pomočjo metodološkega pristopa vseh relevantnih podatkov o nepremičnini, značilnosti lokacije in tehničnih značilnosti objektov in skozi raziskave možnih potencialnih kratkoročnih in dolgoročnih scenarijev za učinkovito upravljanje in trženje, izdelati nabor vseh podatkov in zasnovo obširne podatkovne baze za poslovne prostore, ki so primarno namenjeni odprodaji ali oddaji. Nabor podatkov, ki so potrebni za učinkovito upravljanje objektov, obsega raziskavo lastnosti in fizične značilnosti stanja stavb, tehnične karakteristike zgradbe, urbanističnih pogojev lokacije, oceno potencialnih razvojnih potencialov lokacije in objekta, oceno trenutne vrednosti nepremičnine, podatke o dejanski in namenski rabi, vpetosti zgradbe v oskrbovalne mreže, zemljiškoknjižne podatke, preveritev baz javnih podatkov o nepremičninah. Nabor podatkov želi vključiti tudi preveritev in analizo potencialnih možnosti bodočega razvoja na nepremičninskem trgu za vsako posamezno nepremičnino. Namen vzpostavitve podatkovne baze bi bil tako predvsem priprava primerne podlage za upravljanje in intenzivno trženje teh nepremičnin, sestava in nabor podatkov bi obenem predstavljali tudi primeren temelj za ocenjevanje dejanske trenutne tržne vrednosti nepremičnin.

### 1.2 Opis projektnih aktivnosti

V okviru izvedbe projekta so sodelujoči na projektu v NLB Propria, študente seznanili z osnovnimi značilnostmi nepremičnin, ki se v okviru nepremičninskega portfelja NLB Propria oglašujejo in tržijo na spletu. Portfelj obsega okvirno štirideset nepremičnin. Analiza podatkov v obstoječi podatkovni bazi, ki jo vodi NLB Propria je pokazala, da ti obravnavajo predvsem tehnične podatke, ki jih podjetje uporablja za pomoč pri vzdrževanju teh nepremičnin, ne obsegajo pa nabora relevantnih podatkov, ki bi bili pokazatelj za potencialne možnosti za učinkovitejše trženje posamezne nepremičnine in razvoja njenega tržnega potenciala. Odsotnost relevantnih podatkov o značilnostih lokacije in prostorskih pogojih v obstoječi podatkovni bazi ter odsotnost relevantnih podatkov o dejanskem tehničnem stanju in dejanski uporabi prostorov s strani lastnika objekta, imajo za posledico pomanjkljivost podatkov o trenutni relevantni tržni vrednosti nepremičnine in primernosti oglaševane prodajne cene oziroma najemnine teh nepremičnin.

Projektna aktivnost študentov je podjetje najprej osredotočilo na možnosti, ki jih ponuja pridobivanje in preverjanje nabora vseh javno dostopnih podatkov o nepremičnini. V okviru izvedbe projekta so študenti preverjali zemljiškoknjižno stanje, podatke v katastru stavb, posplošeno tržno vrednost nepremičnin, ki ji vodi Geodetka uprava, namensko rabo in značilnosti prostorskih pogojev v bazah prostorskih podatkov in veljavnih prostorskih aktih za lokacijo posamezne nepremičnine. V nadaljevanju se je, zaradi količine podatkov, delo študentov osredotočilo na posamezno izbrano

*»Projekt delno financira Evropska unija, in sicer iz Evropskega socialnega sklada. Projekt se izvaja v okviru Operativnega programa razvoja človeških virov za obdobje 2007-2013, 1. razvojne prioritete »Spodbujanje podjetništva in prilagodljivosti« ter prednostne usmeritve 1.3. »Štipendijske sheme«, v okviru potrjene operacije »Po kreativni poti do praktičnega znanja«.*

nepremičnino, pri čemer je podjetje izpostavilo prednost obravnave večjih poslovnih stavb v svojem portfelju. Špela Zagorc je obdelovala poslovne prostore NLB d.d., Seidlova cesta 3, Novo mesto; Kaja Pungerčar, poslovne prostore NLB d.d., Rudarska cesta 3, Velenje; Alen Čosić, poslovne prostore NLB d.d., Trg zbora odposlancev 66, Kočevje in Matjaž Mamilovič, Posest Martinjak 1. Tilen Vesenjajek je delal na projektu poslovnih prostorov nLB v Ljubljani, vendar je diplomiral zacetka julija in je prisel le do delnih rezultatov. V okviru projekta je sodeloval tudi pedagoški mentor doc. Dr. Bostjan Aver, ki je študentom pomagal pri izdelavi poslovnih analiz.

Te stavbe za podjetje predstavljajo zahteven izziv pri upravljanju, vzdrževanju in trženju, ki je zaznavno ob dolgotrajni odsotnosti povpraševanja po najemu ali odkupu prostorov in nezasedenosti prostorov. Na podlagi ogleda nepremičnine ter analize možne izrabe praznih prostorov se je delo študentov osredotočilo na pripravo poročila o izbrani stavbi, ki poleg nabora relevantnih podatkov o nepremičnini, obsega oceno obratovalnih stroškov in potrebnih vlaganj v objekt, analizo možne uporabe in potenciala za oddajo ali prodajo posameznih delov stavbe, analizo gospodarskih kazalcev v regiji in evidentiranje potencialnih subjektov, ki bi jih najem ali nakup zanimal. Študenti so analizirali in izbrali za obravnavo različne scenarije za oddajo ali podajo ter jih obdelali z vseh relevantnih vidikov. S pomočjo analize primerljivih prodaj in oddaj so skušali indicirati tržno vrednosti izbrane nepremičnine in njenih posameznih delov in na podlagi izračunov neto sedanje vrednosti objekta za vsak posamezni scenarij oceniti primernost in tržni potencial ob realizaciji posameznega scenarija.

### 1.3 Opis kompetenc, ki jih pridobijo s projektom

V okviru izvedbe se je študent:

- seznanil s problemi upravljanja s poslovnimi prostori, ki so namenjeni odprodaji, postopki in cilji v zvezi s problematiko trženja poslovnih prostorov;
- podrobneje spoznal z nalogami gospodarske družbe pri upravljanju z nepremičninami v portfelju bank;
- podrobneje seznanil z obstoječimi podatkovnimi bazami na državnem nivoju in možnostmi njihove uporabe pri učinkovitejšem upravljanju z nepremičninami v portfelju bank;
- spoznal z možnimi neuskkljenostmi podatkov, ki ji je možno ugotoviti v primerjavi med podatki posameznih baz in obenem seznanil s postopki, ki bi bili potrebni za uskladitev podatkov;
- seznanil z orodji za vodenje nepremičninskih portfeljev;
- razvijal kompetence in kreativno razmišljanje ob modeliranju različnih možnih scenarijev za potencialno uporabo in trženje nepremičnin;
- spoznal osnove metodologij, ki se uporabljajo pri vrednotenju nepremičnin;
- analiziral nepremičninski trg in se na podlagi pridobljenih podatkov preskusil v ocenjevanju tržne vrednosti nepremičnin;
- spoznal in preizkusil ocene in izračuna denarnih tokov posameznih scenarijev ter izračunov neto sedanje vrednosti le teh;
- oblikoval poročilo, ki ga podjetje v okviru nepremičninskih portfeljev lahko koristi kot osnovo za odločanje v postopkih trženja nepremičnin.

### 1.4 Rezultati projekta in njihov pomen s stališča praktične uporabe v podjetju

Aktivnosti, ki so se izvajale v okviru projekta, podjetju prinašajo osnovo za dopolnitev obstoječih baz podatkov, ki bi jih podjetje za uspešnejše trženje in obravnavo nepremičnin moralo zbrati, urediti in

*»Projekt delno financira Evropska unija, in sicer iz Evropskega socialnega sklada. Projekt se izvaja v okviru Operativnega programa razvoja človeških virov za obdobje 2007-2013, 1. razvojne prioritete »Spodbujanje podjetništva in prilagodljivosti« ter prednostne usmeritve 1.3. »Štipendijske sheme«, v okviru potrjene operacije »Po kreativni poti do praktičnega znanja«.*

sproti ažurirati. Metodologija, ki je bila uporabljena pri izdelavi poročil, je primerna osnova za obravnavno vseh nepremičnin, ki so v porfelju podjetja. Za lastno uporabo bo podjetje lahko nadgradilo izdelane ocene denarnih tokov ter metodologijo izračunov neto sedanje vrednosti in jih uporabilo pri odločanju in učinkovitejšem upravljanju nepremičnin.

Ljubljana, 30. September 2014

Delovni mentor: Mira Stantič, u.d.i.a

Koordinator: dr. Alenka Temeljotov Salaj